La Minerve

MUNICIPALITÉ DE LA MINERVE

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

NUMÉRO 2013-104

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE LA MINERVE

RÈGLEMENT NO. 2013-104

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Avis de motion:	1 octobre 2012 / 6 mai 2013
Adoption du projet de règlement :	5 novembre 2012
Avis d'assemblée publique :	9 novembre 2012
Assemblée publique :	3 décembre 2012
Adoption du règlement :	6 juin 2013
Délivrance du certificat de conformité :	29 août 2013
Entrée en vigueur :	29 août 2013

AUTHENTIFIÉ PAR :

_____
Le maire

_____
Directeur general / secrétaire - trésorier

TABLEAU DES MODIFICATIONS	
Numéro de règlement	Date d’entrée en vigueur
615	15 mai 2014
626	21 septembre 2015

CHAPITRE 4 : RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NO 2013-104

SECTION 16 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4

16.1 Administration du règlement de lotissement 4

16.2 Documents annexes 4

16.3 Règles d'interprétation du plan de zonage et de la grille des usages et normes 4

16.4 Principes de conception relatifs au lotissement 4

SECTION 17 NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES 214

17.1 Dispositions générales 214

17.2 Règle de calcul 214

17.3 Tracé des rues (L.A.U., art. 115, 2º) 214
17.3.1 Nature du sol et «boisé» *214*
17.3.2 Emprise des rues *214*
17.3.3 Courbe et intersection *215*
17.3.4 Courbe de raccordement d'une intersection *218*
17.3.5 Rue en «cul-de-sac» *219*
17.3.6 Rue en «tête-de-pipe» *220*
17.3.7 Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau *220*

SECTION 18 DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS 222

18.1 Dispositions générales 222

18.2 Normes générales (L.A.U. art. 115, 1º) 222
18.2.1 Dimensions et superficie des lots *222*

18.3 Normes spéciales relatives aux terrains en fonction de la proximité des lacs et cours d'eau (L.A.U., art. 115, 1º, 3º et 4º) 223
18.3.1 Normes minimales sur les dimensions et superficies d'un lot situé à plus de 300 mètres d'un lac et à plus de 100 mètres d'un cours d'eau *223*
18.3.2 Normes minimales sur les dimensions et superficies d'un lot situé à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau *225*

18.4 Autres dispositions spéciales ou assouplissements 227
18.4.1 Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement 227
18.4.2 Dispositions particulières en territoire rénové 227
18.4.3 Autres dispositions particulières 228
18.4.4 Abrogé 228

18.5 Dispositions d'exception (L.A.U., art. 115, 1.1º, 5º) 228

18.6 Dispositions relatives au lotissement, au morcellement, au frontage des terrains, aux accès et à l'émission de permis de construction et de certificat d'utilisation du sol pour les terrains le long de certaines routes provinciales. 230
18.6.1 Permis de construction et certificat d'utilisation du sol 230

SECTION 19 OPÉRATION CADASTRALE & CESSION DE TERRAIN POUR FIN DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS (Modification 2015, règlement no.626) 231

19.1 Dispositions générales (L.A.U., art. 115, 5º) 231

19.2 Plan relatif à une opération cadastrale (L.A.U., art. 115, 6º) 231

19.3 Cession de terrains pour fin de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels (L.A.U., art. 117.1 à 117.6) (Modification 2015, règlement no.626) 231
19.3.1 Principes relatifs aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels 231
19.3.2 Application de la contribution 231
19.3.2.1 Contribution portant sur un autre terrain 232
19.3.2.2 Règles de calcul de la contribution 232
19.3.3 Autres conditions 232

19.4 Autres conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale (L.A.U., art. 115, 7º, 9º, 10º, 11º) 233
19.4.1 Cession de l'assiette des voies de circulation (L.A.U., art. 115, 7º) 233
19.4.2 Plans supplémentaires requis (L.A.U., art. 115, 9º et 10º) 233
19.4.3 Lot construit 233
19.4.4 Paiement des taxes municipales (L.A.U., art. 115, 11º) 234

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU Q NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN LOT À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SITUÉ À PLUS DE 300 MÈTRES D'UN LAC ET À PLUS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU…….223

TABLEAU Q1 NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN LOT À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SITUÉ À PLUS DE 300 MÈTRES D'UN LAC ET À PLUS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU…….224

TABLEAU Q2 NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN LOT À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SITUÉ À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC ET À PLUS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU…….225

TABLEAU Q3 NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN LOT À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SITUÉ À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC ET À PLUS DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU…….226

SECTION 16 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

16.1 Administration du règlement de lotissement

Les dispositions du Règlement régissant les règlements d'urbanisme complètent le présent règlement et servent à son application. L'utilisation des mots «présent règlement» vise à la fois le présent règlement et le Règlement sur l'application des règlements d'urbanisme.

16.2 Documents annexes

Font parties intégrantes du présent règlement à toutes fins que de droit :

- le plan de zonage joint au Règlement de zonage;
- le plan des zones des caractéristiques du milieu naturel joint au Règlement du Plan d'urbanisme;
- le plan sur la hiérarchie du réseau routier joint au Règlement du Plan d'urbanisme;
- les grilles des usages et normes joint au Règlement de zonage.

16.3 Règles d'interprétation du plan de zonage et de la grille des usages et normes

Pour les fins de compréhension de toutes les expressions utilisées au plan de zonage et à la grille des usages et normes, il faut référer aux règles d'interprétation décrites au Règlement de zonage.

16.4 Principes de conception relatifs au lotissement

La conception d'un lotissement menant à une ou plusieurs opérations cadastrales doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

1) elle doit permettre la construction, sur chacun des terrains, des usages auxquels ces terrains sont destinés selon les prescriptions du zonage;

2) elle doit assurer une continuité dans les lignes de division des lots en relation avec les lots adjacents existants ou prévus;

3) elle doit assurer une intégration des voies de circulation proposées au réseau des voies majeures de circulation retenues pour l'ensemble du territoire de la Municipalité;

4) elle doit assurer une intégration des services d'utilité publique requis aux divers réseaux en place, s'il y a lieu;

5) elle doit assurer l'affectation de certains espaces à des fins de parcs publics selon les modalités de l'article **19.3**;

6) elle doit assurer qu'aucun terrain qui ne puisse être cadastré soit créé;

7) à titre d'information, elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection des sites et paysages particuliers.

8) ces principes de lotissements s'appliquent à tout projet d'opération cadastrale présenté en vertu de l'article **2.3.5**.

SECTION 17 NORMES APPLICABLES AUX TRACÉS DES RUES PUBLIQUES ET PRIVÉES

17.1 Dispositions générales

Les rues publiques existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement sont considérées comme conformes au présent règlement. Le tracé des rues doit être conforme au tracé projeté prévu au Règlement du plan d'urbanisme; Ainsi, lorsqu'une rue proposée apparaît au plan d'urbanisme comme rue projetée, ladite rue est jugée essentielle au bon fonctionnement du réseau quoique son tracé puisse être légèrement modifié.

17.2 Règle de calcul

À moins d'indication contraire ou à moins que le sens ne le suggère autrement, toute mesure (distance, rayon de courbure, angles d'intersection) doit être calculée à partir de la ligne médiane des rues.

17.3 Tracé des rues (L.A.U., art. 115, 2º)

17.3.1 Nature du sol et «boisé»

Le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser, les tranchées nécessaires au passage des canalisations d'utilité publique. En général, le tracé des rues doit contourner les «boisés», bosquets, rangées d'arbres et tout site naturel d'intérêt pour emprunter en priorité les espaces déboisés.

La pente longitudinale d’une nouvelle rue dot être d’un minimum de 0,5% pour une rue sans bordure avec fossés de drainage et d’un minimum de 1,0% pour une rue possédant des bordures.

La pente longitudinale d’une nouvelle rue doit être d’un maximum de 12% sauf pour une longueur maximale de 250 mètres où elle pourra atteindre 15% pourvu que cette pente soit immédiatement précédée d’une pente d’un maximum de 5% sur une distance d’au moins 50 mètres.

La pente d’un cercle de virage au bout d’un cul-de-sac ne doit pas être supérieure à 5 %.

La pente d’une rue dans un rayon de 30 mètres d’une intersection, ne doit pas dépasser 2% .

17.3.2 Emprise des rues

L'emprise de toute rue doit être au minimum de :

1) route collectrice ou intermunicipale : 20 m;

2) rue locale : 15 m.

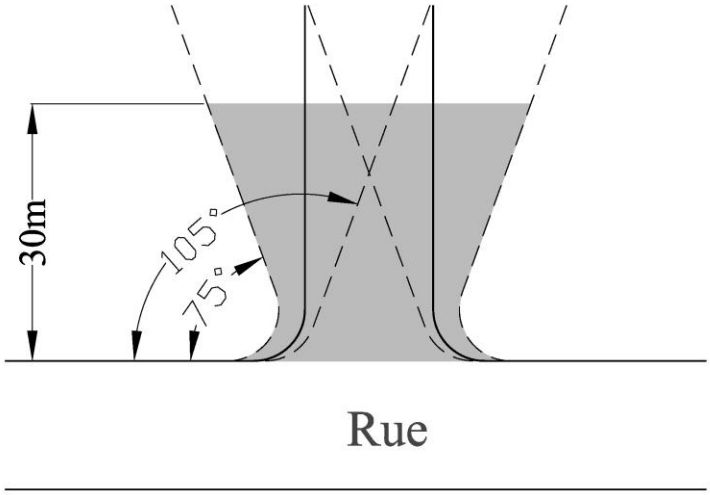
17.3.3 Courbe et intersection

Les courbes et les intersections doivent être aménagés selon les règles de l'art et respecter les normes pour ce type d'aménagement. Ils doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

1) une intersection doit être à angle droit; dans le cas où les caractéristiques physiques ne le permettent pas, une intersection peut être :

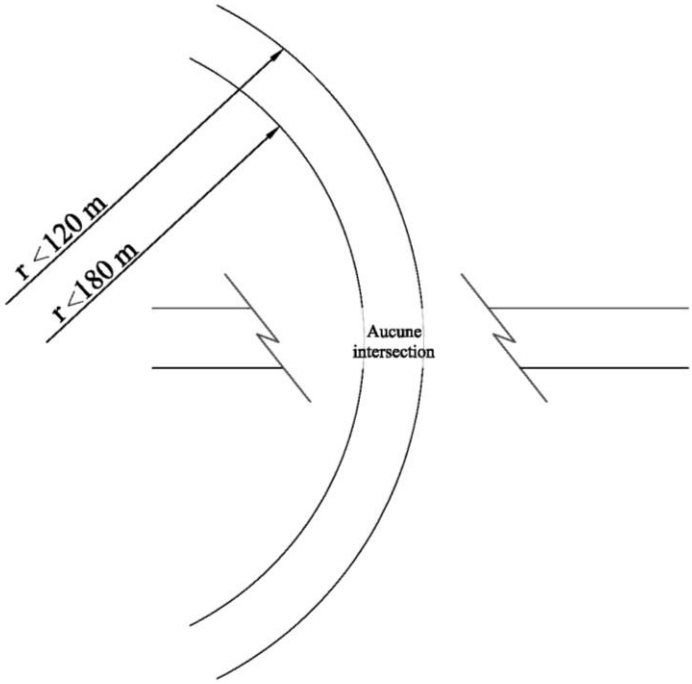
   - intersection: 75º à 105º;

   L'alignement de l'intersection doit être maintenu sur une distance minimale de trente (30) m à partir de la limite de l'emprise.



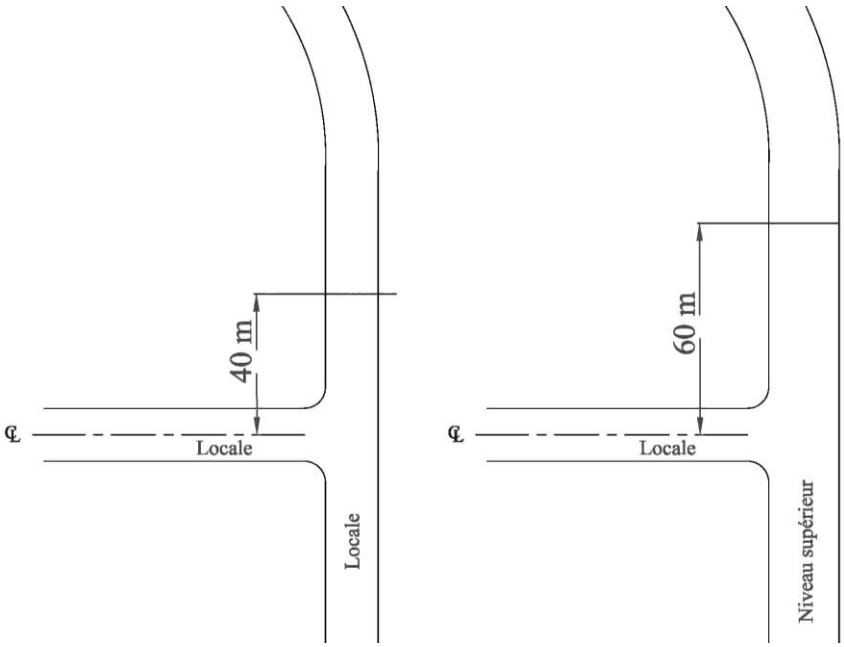
2) l'angle d'un virage ne peut excéder un angle de cent trente-cinq degrés (135°);

3) il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est de moins de cent quatre-vingts (180) m ni du côté extérieur de celle dont le rayon extérieur est de moins de cent vingt mètres (120) m;

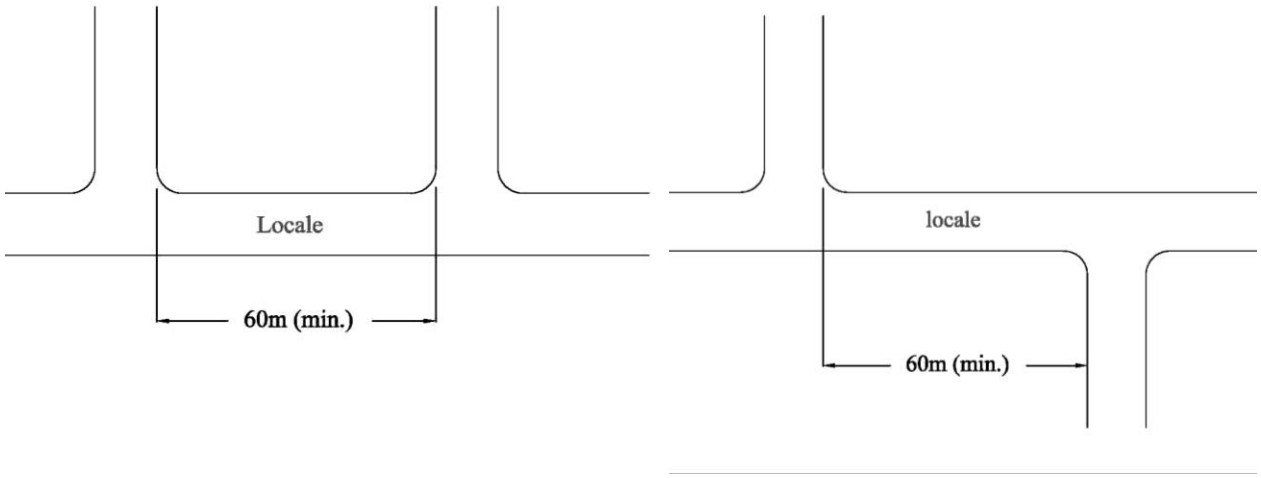


4) toute intersection entre rues locales doit bénéficier d'un champ de visibilité minimum de quarante (40) m, le tout mesuré aux centre des emprises.

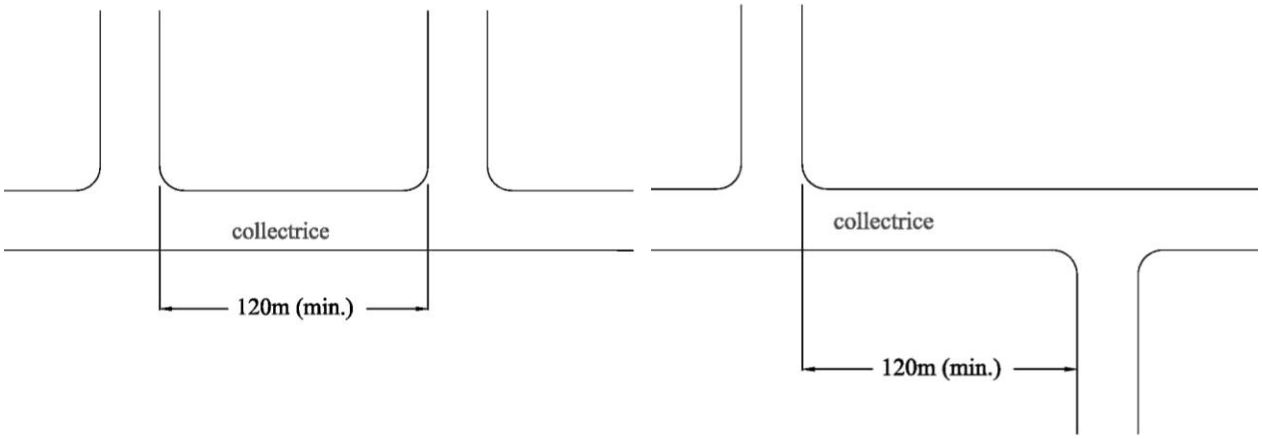
5) toute intersection entre une rue locale et rue de niveau supérieur doit bénéficier d'un champ de visibilité d'au moins soixante (60) m, le tout mesuré aux centre des emprises et applicable aux deux (2) voies formant l'intersection;



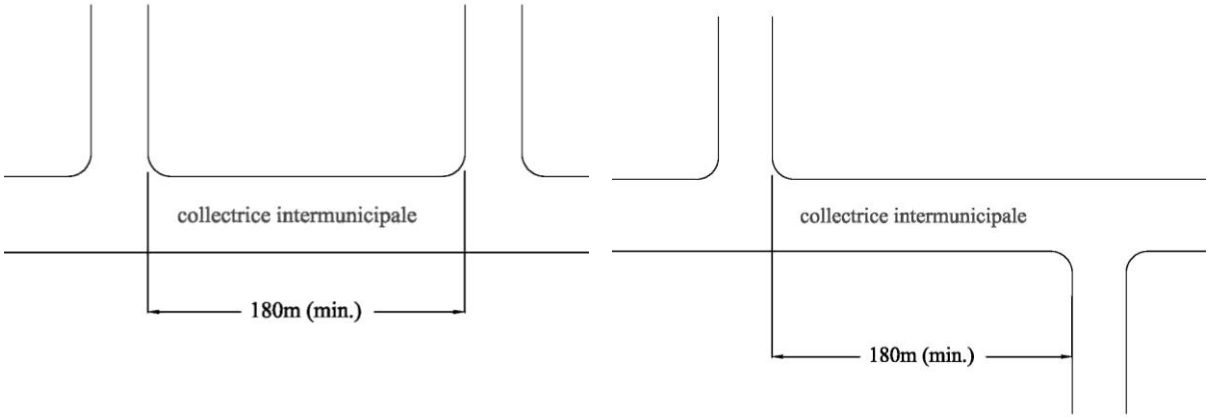
6) sur une même rue locale, la distance minimale entre deux (2) intersections est de soixante (60) m mesurée à partir des emprises les plus rapprochées;



7) sur une même route collectrice, la distance minimale entre deux (2) intersections est de cent vingt (120) m mesurée à partir des emprises les plus rapprochées;



8) sur une même route collectrice intermunicipale, la distance minimale entre deux (2) intersections est de cent quatre-vingts (180) m mesurée à partir des emprises les plus rapprochées;



9) la distance minimale entre deux (2) intersections de toute rue ou route avec la route située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, le chemin de La Minerve située entre la route est de cinq cents mètres (500) m mesurée à partir des emprises les plus rapprochées. Dans le cas d'une rue projetée se raccordant au chenin de La Minerve, la demande de permis de lotissement relative à la rue projetée doit être accompagnée d'un avis du ministère des transports du Québec évaluant l'impact de la demande sur la circulation routière;

10) la distance minimale entre deux (2) intersections et le chemin de La Minerve située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est de cent vingt (120) m mesurée à partir des emprises les plus rapprochées.

17.3.4 Courbe de raccordement d'une intersection

Le rayon minimum d'une courbe de raccordement à une intersection est fixé comme suit

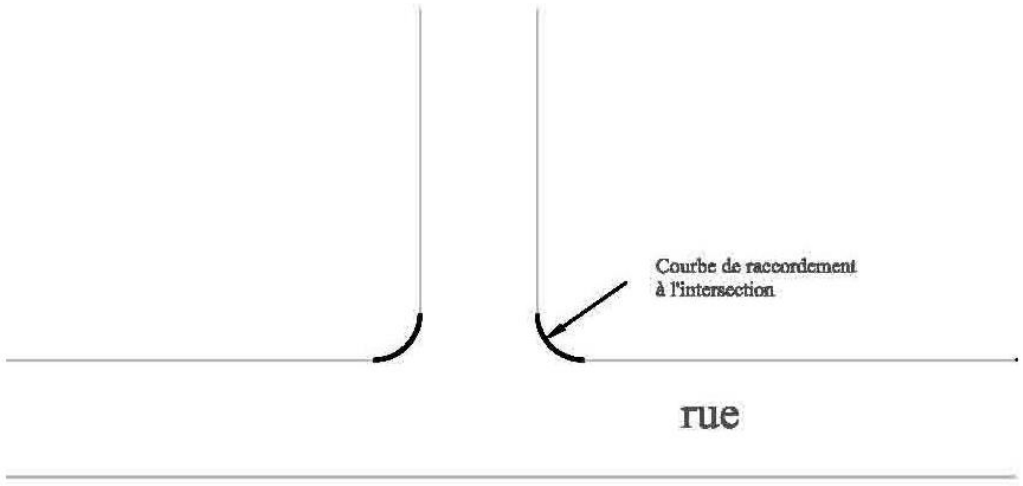
1) rencontre de deux (2) collectrices intermunicipales : trente (30) m;

2) rencontre d'une collectrice municipale et d'une collectrice : douze (12) m;

3) rencontre de deux (2) collectrices : dix (10) m;

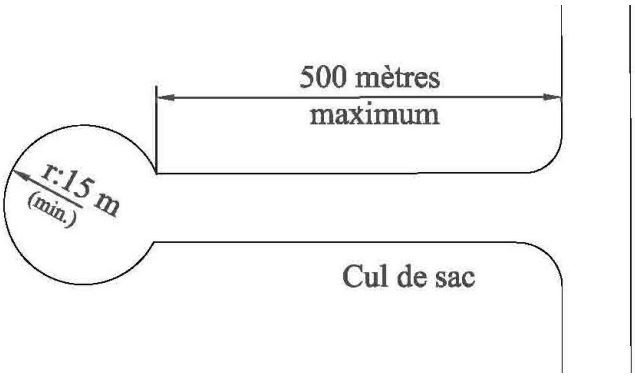
4) rencontre d'une voie locale et d'une autre voie : six (6) m.

Nonobstant ce qui précède, ces prescriptions ne s'appliquent pas pour toute nouvelle rue délimitée par un ou plusieurs terrains existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.



17.3.5 Rue en «cul-de-sac»

Une rue cul-de-sac ne doit pas dépasser cinq cents (500) mètres, mesurée jusqu'au cercle de virage, et doit se terminer par un cercle de virage dont le rayon n'est pas inférieur à quinze (15) mètres de rayon ni supérieur à trente (30) mètres de rayon. N'est pas assimilable à un cul-de-sac une rue pouvant être prolongée à l'extérieur d'un projet pour assurer la continuité du réseau routier.



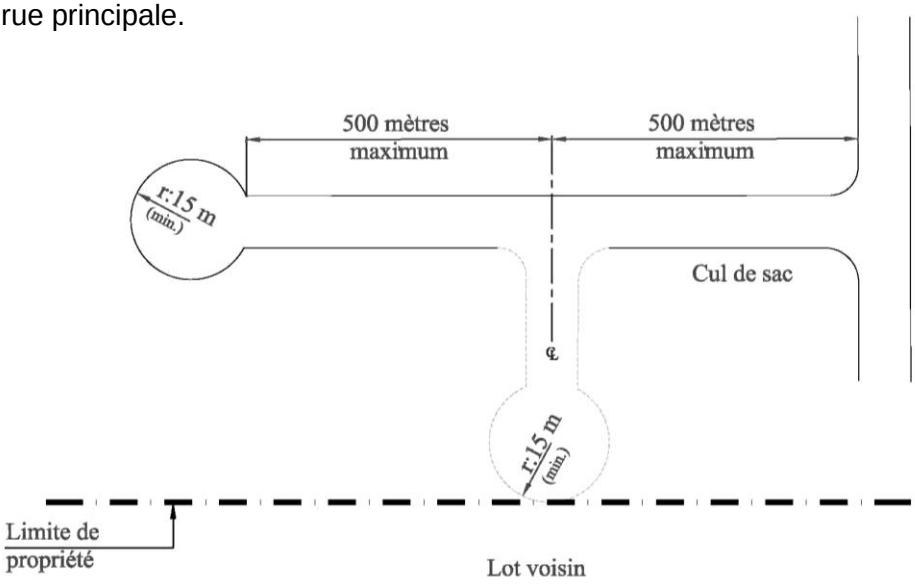
Toutefois, la longueur d'un cul-de-sac peut être allongée aux conditions suivantes :

1) lorsqu'une rue latérale perpendiculaire est prévues par section de cinq cents (500) mètres maximum de la rue proposée ;

2) chacune de ces rues latérales perpendiculaires doit se terminer par un cercle de virage temporaire d'un rayon qui n'est pas inférieur à quinze (15) mètres et situé à la limite du lot voisin;

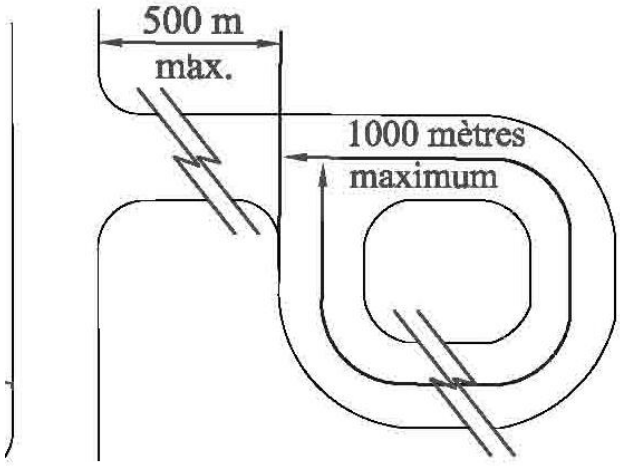
3) si une rue est déjà existante sur le lot adjacent, à proximité, chacune de ces rues doit obligatoirement s'y raccorder et le cercle de virage temporaire pourra alors être éliminé;

4) chacune de ces rues perpendiculaires doit être construite en même temps que la rue principale.



17.3.6 Rue en «tête-de-pipe»

Les «têtes de pipe» doivent avoir une rue d'entrée ne dépassant pas cinq cents (500) mètres. Le parcours d'une «tête de pipe», à l'exclusion de la rue d'entrée, ne doit pas dépasser mille (1000) mètres.



Tête de pipe

Toutefois, la longueur d'une rue d'entrée peut être allongée aux conditions suivantes :

1) lorsqu'une rue latérale perpendiculaire est prévues par section de cinq cents (500) mètres maximum de la rue proposée ;

2) chacune de ces rues latérales perpendiculaires doit se terminer par un cercle de virage temporaire d'un rayon qui n'est pas inférieur à quinze (15) mètres et situé à la limite du lot voisin;

3) si une rue est déjà existante sur un lot adjacent, à proximité, chacune de ces rues doit obligatoirement s'y raccorder et le cercle de virage temporaire pourra alors être éliminé;

4) chacune de ces rues perpendiculaires doit être construite en même temps que la rue principale

17.3.7 Distance entre une rue, un lac et un cours d'eau

La distance entre une rue et un lac ou un cours d'eau à débit régulier doit respecter les dispositions suivantes :

1) dans le cas où les services sont inexistants ou qu'un seul service, soit d'aqueduc, soit d'égout sanitaire est implanté en bordure de la rue projetée, une distance minimale de soixante (60) mètres doit être respectée entre l'emprise de cette rue et la ligne naturelle des hautes eaux;

2) dans le cas où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis en bordure de la rue ou de la route projetée, la distance minimale est de quarante-cinq (45) mètres entre l'emprise de cette rue et la ligne naturelle des hautes eaux.

Malgré ce qui précède, toute nouvelle rue ou route peut être construite à une distance inférieure aux normes prescrites au premier paragraphe du présent article si, lorsqu'il s'agit de raccorder celle-ci, sur une distance n'excédant pas trois cents (300) mètres, à une route ou rue déjà existante au 2 avril 1984. Cependant, cette nouvelle rue ou route ne doit pas empiéter à l'intérieur de la rive tel que défini dans la présente réglementation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à une rue ou à une route conduisant soit à un débarcadère, soit à un pont ou à un ouvrage permettant la traversée d'un cours d'eau. Cependant, la conception de cette rue ou cette route doit être réalisée de manière à ne pas empiéter inutilement dans la bande de soixante (60) mètres ou de quarante-cinq (45) mètres, en se rapprochant le plus possible d'un tracé perpendiculaire par rapport au cours d'eau.

SECTION 18 DIMENSIONS ET SUPERFICIE DES TERRAINS

18.1 Dispositions générales

De façon générale, les lignes latérales des terrains doivent être perpendiculaires à la ligne de rue.

Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de terrains, de dégager des perspectives et d'assurer un meilleur ensoleillement et une économie d'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues.

18.2 Normes générales (L.A.U. art. 115, 1º)

18.2.1 Dimensions et superficie des lots

Sauf exception, tout lot desservi, partiellement desservi ou non desservi doit avoir la superficie minimum et les dimensions minimum précisées à la grille des usages et normes.

Dans la mesure du possible, la profondeur minimale d'un îlot doit être suffisante pour permettre deux (2) rangées de lots adossées et ainsi éviter tout lot transversal.

18.3 Normes spéciales relatives aux terrains en fonction de la proximité des lacs et cours d'eau (L.A.U., art. 115, 1º, 3º et 4º)

18.3.1 Normes minimales sur les dimensions et superficies d'un lot situé à plus de 300 mètres d'un lac et à plus de 100 mètres d'un cours d'eau[1]

a) Un lotissement à plus de 300 mètres d'un lac et à plus de 100 mètres d'un cours d'eau doit, lorsque situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, respecter les normes minimales du tableau suivant:

TABLEAU Q : NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN LOT À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SITUÉ À PLUS DE 300 MÈTRES D'UN LAC ET DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU

SITUATION DE DESSERTE PAR LES SERVICES D'AQUEDUC, D'ÉGOUT SANITAIRE	SUPERFICIE MINIMALE	FRONTAGE MINIMAL	ASSOUPLISSEMENT DE LA NORME SUR LE FRONTAGE MINIMAL MESURÉ SUR LA LIGNE AVANT DU LOT Pour un lot d'angle ou pour un lot à l'extérieur d'une courbe de rue
AUCUN SERVICE (NON-DESSERVI)	4 000 m²	50 m	25 m
SERVICE D'AQUEDUC OU D'ÉGOUT SANITAIRE (PARTIELLEMENT DESSERVI)	4 000 m²	50 m	25 m
SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE (DESSERVI)	Normes incluses aux grilles des spécifications usages et normes		15 m

Lorsque l'une de ces dispositions diffère de celle indiquée à la grille des usages et normes usages et normes, la disposition la plus sévère s'applique.

[1] *Découlant du Schéma d'aménagement revise de la MRC des Laurentides, chapitre 10 - article 15, tableau 10-B*

b) Un lotissement à plus de 300 mètres d'un lac et à plus de 100 mètres d'un cours d'eau doit, lorsque situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, respecter les normes minimales du tableau suivant[2]:

TABLEAU Q1 : NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN LOT À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SITUÉ À PLUS DE 300 MÈTRES D'UN LAC ET DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU

SITUATION DE DESSERTE PAR LES SERVICES D'AQUEDUC, D'ÉGOUT SANITAIRE	SUPERFICIE MINIMALE	FRONTAGE MINIMAL	ASSOUPLISSEMENT DE LA NORME SUR LE FRONTAGE MINIMAL MESURÉ SUR LA LIGNE AVANT DU LOT Pour un lot d'angle ou pour un lot à l'extérieur d'une courbe de rue
AUCUN SERVICE (NON-DESSERVI	**4 000 m²**	**50 m**	**25 m**
SERVICE D'AQUEDUC OU D'ÉGOUT SANITAIRE (PARTIELLEMENT DESSERVI)	**1 500 m²**	**25 m**	**15 m**
SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE (DESSERVI)	**Normes incluses aux grilles des spécifications usages et normes**		**10 m**

Lorsque l'une de ces dispositions diffère de celle indiquée à la grille des usages et normes usages et normes, la disposition la plus sévère s'applique. Malgré les dispositions décrites aux colonnes « superficie minimale » et « frontage minimal » des tableaux précédents du présent article, un assouplissement des normes de lotissement pour le frontage et la profondeur des lots situés à plus de 300 mètres d'un lac et à plus de 100 mètres d'un cours d'eau est autorisé dans les conditions suivantes :

1) Le frontage d'un lot situé sur le côté extérieur d'une courbe peut être réduit de 50% du frontage minimum prévu à la grille des usages et normes usages et normes pour un lot desservi et situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

[2] *Découlant du Schéma d'aménagement revise de la MRC des Laurentides, chapitre 10 - article 15, tableau 10-B*

et ce, pourvu que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et normes usages et normes;

2) Dans tous les cas, le frontage minimal ne doit jamais être inférieur à dix (10) mètres pour un lot desservi et situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;

18.3.2 Normes minimales sur les dimensions et superficies d'un lot situé à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau[3]

a) Un lotissement à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau doit, lorsque situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, respecter les normes minimales du tableau suivant:

TABLEAU Q2 : NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN LOT À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SITUÉ À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC ET DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU

SITUATION DE DESSERTE PAR LES SERVICES D'AQUEDUC, D'ÉGOUT SANITAIRE	SUPERFICIE MINIMALE	FRONTAGE MINIMAL	PROFONDEUR MINIMALE s'applique uniquement aux terrains riverains à un lac ou à un cours d'eau
AUCUN SERVICE (NON-DESSERVI)	**4 000 m²**	**50 m**	**60 m**
SERVICE D'AQUEDUC OU D'ÉGOUT SANITAIRE (PARTIELLEMENT DESSERVI)	**4 000 m²**	**50 m**	**60 m**
SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE (DESSERVI)	**4 000 m²**	**50 m**	**60 m**

Lorsque l'une de ces dispositions diffère de celle indiquée à la grille des usages et normes usages et normes, la disposition la plus sévère s'applique.

[3] *Découlant du Schéma d'aménagement revise de la MRC des Laurentides, chapitre 10 - article 14, tableau 10-A*

b) Un lotissement à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau doit, lorsque situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, respecter les normes minimales du tableau suivant[4] :

TABLEAU Q3 : NORMES MINIMALES SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES D'UN LOT À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET SITUÉ À MOINS DE 300 MÈTRES D'UN LAC ET DE 100 MÈTRES D'UN COURS D'EAU

SITUATION DE DESSERTE PAR LES SERVICES D'AQUEDUC, D'ÉGOUT SANITAIRE	SUPERFICIE MINIMALE	FRONTAGE MINIMAL	PROFONDEUR MINIMALE s'applique uniquement aux terrains riverains à un lac ou à un cours d'eau
AUCUN SERVICE (NON-DESSERVI)	4 000m^2	50 m	60 m
SERVICE D'AQUEDUC OU D'ÉGOUT SANITAIRE (PARTIELLEMENT DESSERVI)	2 000 m^2	25 m	60 m
SERVICE D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT SANITAIRE (DESSERVI)	800 m^2	Normes incluses aux grilles des spécifications usages et normes	45 m

Lorsque l'une de ces dispositions diffère de celle indiquée à la grille des usages et normes usages et normes, la disposition la plus sévère s'applique.

Malgré les dispositions décrites aux colonnes « superficie minimale » et « frontage minimal » des tableaux précédents du présent article, un assouplissement des normes de lotissement pour le frontage et la profondeur des lots situés à moins de 300 mètres d'un lac ou à moins de 100 mètres d'un cours d'eau est autorisé aux conditions suivantes :

1) Avec un rayon de courbure inférieur ou égal à trente (30) mètres sur le côté extérieur de la courbe, le frontage d'un lot mesuré sur la ligne de rue peut être réduit de 50%;

[4] *Découlant du Schéma d'aménagement revise de la MRC des Laurentides, chapitre 10 - article 14,tableau 10-A*

2) Avec un rayon de courbure de plus de trente (30) mètres mais égal ou inférieur à cent (100) mètres, le frontage d'un lot mesuré avec la ligne de rue peut être réduit de 25%;

3) Le frontage minimal ne doit jamais être inférieur à vingt-cinq (25) mètres pour un lot non desservi et de vingt (20) mètres pour un lot desservi ou partiellement desservi.

18.4 Autres dispositions spéciales ou assouplissements

18.4.1 Exemptions sur l'application des normes minimales de lotissement

1) Les dispositions sur le lotissement identifiées aux articles **18.3.1** et **18.3.2** précédents ne s'appliquent toutefois pas :

- aux lots conformes aux « dispositions d'exception » contenues à l'article **18.5** du présent règlement;

- lorsque le frontage et la profondeur d'un lot sont déjà fixés par la présence d'une rue publique ou privée existante avant le 2 avril 1984. Dans ce cas, la profondeur peut être réduite à quarante-cinq (45) m pour les lots non desservis ou partiellement desservis et à trente (30) m pour les lots desservis;

2) La ligne arrière des lots situés sur la ligne intérieure d'une courbe peut être diminué jusqu'à une dimension minimale de dix (10) mètres, pourvu que la superficie du lot soit conforme à la superficie minimale prévue à la grille des usages et normes usages et normes. Ce paragraphe ne s'applique pas aux lots riverains.

3) La profondeur d'un lot d'angle, d'un lot transversal ou d'un lot d'angle transversal étant situé à plus de 300 mètres d'un lac et à plus de 100 mètres d'un cours d'eau peut être diminuée de quinze pour cent (15%) de la profondeur minimale prévue à la grille des usages et normes usages et normes et ce, pourvu que cette profondeur respecte :

- les dispositions des articles **18.3.1** et **18.3.2**;
- une profondeur minimale de vingt-cinq (25) mètres;
- la superficie minimale prévue à la grille des usages et normes usages et normes.

18.4.2 Dispositions particulières en territoire rénové

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et aux superficies de lots ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

18.4.3 Autres dispositions particulières

1) Pour tout projet d'une nouvelle implantation d'un bâtiment résidentiel de plus de trois (3) logements situé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation et non desservi ou partiellement desservi, la norme de superficie minimale d'un lot doit être majorée de 2 000 m^2 pour chaque unité de logement additionnelle. Le présent paragraphe ne s'applique pas aux projets intégrés d'habitation[5];

2) Pour les lots transversaux, la profondeur minimale est la profondeur minimale prescrite à la grille des usages et normes usages et normes multipliée par un facteur de 1,25. La présente norme n'est pas applicable à un lot bordé par deux rues ou un cours d'eau à l'entrée en vigueur du présent règlement;

3) Le frontage minimal mesuré sur la ligne avant de tout lot contigu à l'emprise des routes suivantes est de :

   - Chemin de La Minerve : 80 m

Cette prescription ne s'applique pas aux lots existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou aux lots décrits par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes enregistrés et qui étaient alors conformes à la réglementation ou protégés par droits acquis. Elle ne s'applique pas non plus aux lots situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

18.4.4 Abrogé

(Modification 2014, règlement no.618)

18.5 Dispositions d'exception (L.A.U., art. 115, 1.1º, 5º)

Malgré les dispositions du présent règlement, une autorisation pour effectuer une opération cadastrale ne peut être refusée dans les cas suivants, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière du présent règlement :

1) Lorsqu'il s'agit d'un terrain de golf, d'un terrain pour fins de parc, d'un réseau, d'un équipement linéaire ou d'un équipement requis pour :

   - un réseau d'aqueduc et d'égout, un réseau d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution ainsi que l'ensemble des bâtiments accessoires se rattachant à ces réseaux;
   - un réseau ou une partie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre, de ski de randonnée ou de motoneige;
   - un droit de passage ou une servitude.

2) s'il s'agit d'une opération cadastrale nécessitée par une déclaration de copropriété de type vertical ou de type horizontal;

[5] *Découlant du Schéma d'aménagement revise de la MRC des Laurentides, chapitre 10 - article 51*

3) s'il s'agit d'une opération cadastrale pour un terrain, qui est autorisée en vertu des articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le jour précédant le 2 avril 1984, date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire numéro 16-83 de la MRC des Laurentides,

   Toutefois pour l'ancien territoire du TNO Lac-aux-Castors et Lac-Marie-Le Franc, la date de reference du precedent paragrapghe, est le jour précédant le 2 mars 1984, date d'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire numéro 22 de la MRC Antoine-Labelle[6].

4) lorsqu'il s'agit d'augmenter les dimensions et la superficie d'un terrain ou d'un lot qui n'est pas conforme et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les dimensions et superficies minimales requises par le présent règlement, aux conditions suivantes[7] :

   - le terrain ou le lot dont la superficie est augmentée doit être cadastré ou doit pouvoir bénéficier d'un privilège au cadastre selon les dispositions prévues par les articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

   - l'ensemble constitué du terrain ou du lot concerné et du terrain qui lui est ainsi ajouté doit former un seul lot par lot originaire, et aucun lot ou terrain voisin ne peut être rendu non conforme quant à ses dimensions et à sa superficie par suite d'une telle opération cadastrale.

5) s'il s'agit d'une opération cadastrale identifiant une partie d'un terrain nécessitée par l'aliénation d'une partie d'un bâtiment requérant la partition du terrain située exclusivement au-dessous de celui-ci;

6) lorsqu'un terrain est compris dans plusieurs lots originaires ou dans plusieurs rangs indiqués au plan de cadastre, auquel cas, un seul lot par lot originaire ou rang, résulte de l'opération cadastrale. Dans ce cas, un seul bâtiment principal pourra être implanté sur l'ensemble des lots résultant de ce type d'opération cadastrale.

Malgré les dispositions du présent règlement, dans le cas d'un projet intégré pour lesquelles un plan a été approuvé selon les dispositions applicables de la présente réglementation, une opération cadastrale pour les fins de gestion de la propriété des différentes phases et des allées véhiculaires du projet peut être autorisée même si elle résulte en la création d'un lot pour fins de construction qui ne sera pas adjacent à une rue.

[6] *Découlant du Schéma d'aménagement revise de la MRC des Laurentides, chapitre 10 - article 88*

[7] *Découlant du Schéma d'aménagement revise de la MRC des Laurentides, chapitre 10 - article 91*

18.6 Dispositions relatives au lotissement, au morcellement, au frontage des terrains, aux accès et à l'émission de permis de construction et de certificat d'utilisation du sol pour les terrains le long de certaines routes provinciales.

18.6.1 Permis de construction et certificat d'utilisation du sol

A L'égard d'un terrain longeant le chemin de La Minerve, aucun permis et aucun certificat d'autorisation ne peut être émis à condition que le requérant n'ait obtenu au préalable, les autorisations nécessaires auprès du ministère des Transports, pour l'aménagement d'un accès ou d'une entrée charretière.

SECTION 19 OPÉRATION CADASTRALE & CESSION DE TERRAIN POUR FIN DE PARCS, TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS *(Modification 2015, règlement no.626)*

19.1 Dispositions générales (L.A.U., art. 115, 5º)

Toute opération cadastrale qui ne concorde pas avec les normes de dimensions prévues au présent règlement est prohibée.

19.2 Plan relatif à une opération cadastrale (L.A.U., art. 115, 6º)

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation du fonctionnaire désigné tout plan d'une opération cadastrale, que ce plan prévoit ou non des rues.

19.3 Cession de terrains pour fin de parcs, de terrain de jeux ou d'espaces naturels (L.A.U., art. 117.1 à 117.6) *(Modification 2015, règlement no.626)*

19.3.1 Principes relatifs aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels

La Municipalité veut, au moyen des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme:

1) protéger les milieux naturels fragiles ;

2) mettre en valeur les espaces susceptibles d'être fréquentés à des fins récréatives, tout en préservant leurs caractéristiques naturelles afin de répondre aux besoins en parcs et équipement linéaire tel que sentiers de randonnée pédestre, de ski de fond, de motoneige et de VTT;

3) utiliser l'argent du fonds spécial pour répondre prioritairement aux besoins d'aménager les espaces naturels à mettre en valeur, les parcs municipaux et les équipements récréatifs linéaires.

19.3.2 Application de la contribution

Une contribution n'est pas exigée dans le cas d'une opération cadastrale pour un terrain déjà construit avant l'entrée en vigueur du présent règlement, d'une annulation, d'une correction ou d'un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non.

Dans tous les autres cas, comme conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale ou à l'émission d'un permis de construction (L.A.U., art. 117.1), le propriétaire doit, soit :

- céder gratuitement à la Municipalité un terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou de sentiers piétons ou récréatifs, ou au maintien d'un espace naturel ;

ou

- verser une somme à la Municipalité ;

ou

- faire une telle cession et effectuer un tel versement.

(Modification 2015, règlement no.626)

19.3.2.1 Contribution portant sur un autre terrain

La Municipalité peut accepter, par entente, une contribution portant sur un autre terrain situé dans la Municipalité mais qui n'est pas compris dans le site; dans ce cas, les règles de calcul de la contribution et le pourcentage maximum de la superficie ou de la valeur qui sont définies ci-après, ne s'appliquent pas.

19.3.2.2 Règles de calcul de la contribution

La valeur du terrain devant être cédé ou du site est considérée à la date de la reception par la municipalité de la demande de permis de construction ou du plan relative à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matières d'expropriation.

Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agrée et mandaté par la municipalité.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux fins de l'établissement de la valeur de tout autres terrains que ceux vises au premier alinéa, si cette valeur doit être établie pour l'application des règles de calcul prévues à l'article 117.3 de la Loi.

Malgré les trois premier alinéas, dans le cas d'une propriété destiné à l'établissement d'un seul bâtiment principal, la valeur de la contribution peut-être fixée par le rôle d'évaluation de la municipalité de La Minerve, aux conditions suivantes:

1. l'immeuble est identifié de façon distincte au rôle d'évaluation ;

2. le montant de la contribution est établit en multipliant la valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur multiplicateur en vigueur.

19.3.3 Autres conditions

Avant d'être cédée à la Municipalité, la superficie de terrain, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

Lorsqu'applicable, la localisation de tout parc, terrain de jeux, espace naturel ou sentier récréatif doit être conforme aux emplacements projetés au plan d'urbanisme.

Ainsi, lorsqu'un terrain est identifié au plan d'urbanisme pour fins de parc, d'espace vert ou de sentier récréatif, ledit parc, espace vert ou sentier récréatif est jugé essentiel au réseau quoique sa localisation puisse être légèrement modifiée.

19.3.4 Pourcentage de contribution *(Modification 2015, règlement no.626)*

Comme condition préalable à l'approbation d'une opération cadastrale et d'un permis de construction (L.A.U., art. 117.1), le propriétaire doit effectuer une contribution selon les modalités indiquées au présent règlement.

Cette contribution correspond à un pourcentage s'établissant à 5 %.

19.4 Autres conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale (L.A.U., art. 115, 7º, 9º, 10º, 11º)

19.4.1 Cession de l'assiette des voies de circulation (L.A.U., art. 115, 7º)

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager à même la demande d'approbation d'une opération cadastrale, à céder gratuitement l'assiette de toute voie de circulation ou une catégorie de celle-ci de même que toute pointe de terre formant l'encoignure de toute rue telle que montrée sur le plan et destinée à être publique.

L'assiette du droit de circulation cédée doit être libre de toute hypothèque ou de droit réel quelconque.

19.4.2 Plans supplémentaires requis (L.A.U., art. 115, 9º et 10º)

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le requérant doit soumettre, s'il y a lieu, les plans suivants :

- un plan indiquant, sur les lots faisant l'objet de l'opération cadastrale, les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission de communications;

- un projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé au plan et appartenant à celui qui demande l'approbation.

19.4.3 Lot construit

Lorsqu'une opération cadastrale a pour fin d'identifier au plan officiel du cadastre, un lot déjà construit, les exigences des articles **19.3** et **19.4.1** ne s'appliquent pas.

Toutefois, la demande doit être accompagnée d'un plan de localisation préparé par un arpenteur-géomètre.

19.4.4 Paiement des taxes municipales (L.A.U., art. 115, 11º)

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.